

BIJLAGE 3: GEMEENTELIJK WOONBELEID IN RELATIE TOT DORPSVISIE BURGH-HAAMSTED

Waar staan we met het gemeentelijk woonbeleid? Wat is het proces rondom het opstellen van kernprofielen? Welke mogelijkheden zijn er voor Burgh-Haamstede?

TERUGKIJKEN

Woonvisie 2018-2027

We wonen prettig, naar wens en behoefte 2.0

In juni 2018 is de nieuwe Woonvisie 2018-2027 vastgesteld door de raad. De Woonvisie moet er toe leiden dat tot 2027 de juiste keuzes worden gemaakt om in 2040 het strategisch doel uit de toekomstvisie te hebben bereikt: *We wonen prettig naar wens en behoefte*.

Om dit strategisch doel te bereiken zijn de volgende doelen gesteld:

- Verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad;
- Onttrekken van woningen die verouderd of incurant zijn;
- Toevoegen van woningen, waar er te weinig van zijn;
- Kansen voor een gebiedsgerichte aanpak benutten.

We behouden een goede marktwaarde van de bestaande woningen en maken daarom de woningvoorraad levensloopbestendiger, flexibeler en duurzamer.

In de gemeente is een grote diversiteit aan woonmilieus. Zierikzee heeft hierin als grootste kern met haar voorzieningenniveau een centrumfunctie voor Schouwen-Duiveland. Zierikzee heeft, samen met Bruinisse en Burgh-Haamstede de potentie om voor de lokale behoefte te groeien en daarom wordt in deze kernen voorzien in een uitbreidingsvraag. Daar staat tegenover een extra afname van het aantal huishoudens in de overige kernen met op termijn een negatief effect op de woningmarkt en een extra sloopopgave.

Kwalitatief Woningmarktonderzoek Zeeland (KWOZ) 2019

Sinds 2018 werken de Zeeuwse gemeenten en de Provincie Zeeland samen op het gebied van wonen met als gezamenlijk doel: *in 2040 in Zeeland een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben die in kwaliteit en kwantiteit aansluit bij de vraag*. Voor een onderzoek naar de kwalitatieve behoefte is in 2019 een gezamenlijk onderzoeksrapport opgesteld: 'Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ)'. Dit rapport is begin 2020 vastgesteld.

Het Onderzoeksrapport KWOZ geeft aan wat de huidige stand van de Zeeuwse woningvoorraad is en hoe deze zich verhoudt tot de toekomstige behoefte. Het vormt een essentiële bouwsteen voor het woonbeleid in Zeeland voor iedere gemeente, woningmarktregio en provincie als geheel.

De belangrijkste aanbevelingen op een rij:

- Zet bestaande woningvoorraad centraal in woonbeleid: niets doen is duurder dan aanpakken.
- Monitor ontwikkeling huishoudens om te sturen in programmering waar nodig.
- Benut inzichten KWOZ om samen met betrokken partijen tot passend woonbeleid te komen.

De belangrijkste conclusie voor Schouwen-Duiveland zijn:

- Tot 2040 circa toename van 110 huishoudens; komende tien jaar nog circa + 500 huishoudens, in de jaren daarna treedt krimp op.
- Sterke verschuiving gesignaleerd in behoefte van reguliere grondgebonden woningen naar nultredenwoningen als gevolg van aanhoudende vergrijzing.
- ca. 800 woningen zitten in de kwetsbare woningsegmenten waar ook de theoretische overschotten ontstaan; vooral kleine sociale huurwoningen en ruimere reguliere grondgebonden woningen.

Samenwerkingsovereenkomst Zeeuwend, SHZ en gemeente (SOK) 2020

De gemeente, woningcorporatie Zeeuwend en Stichting Huurdersbelangen Zeeuwend (SHZ) vinden het van groot belang om samen te werken aan het versterken van het woonklimaat op Schouwen-Duiveland. Daarom is in 2020 een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Dit vormt een meerjarig kader, waarin gezamenlijke ambities worden benoemd op het gebied van wonen. Dit kader wordt gebruikt als basis voor het opstellen van jaarlijkse wederkerige prestatieafspraken.

Een van de afspraken is, gelet op de gewenste transformatie van de bestaande woningvoorraad, dat we gezamenlijk een investeringsagenda vaststellen voor de woningvoorraad in de kernen van Schouwen-Duiveland. Dit werken we uit via zogenaamde 'kernprofielen' met feitelijke gegevens en gezamenlijke gesprekken met de dorpen/dorpsraden.

Actualisatie Woningmarktanalyse 2020

De belangrijkste relevante conclusies uit de actualisatie van de woningmarktanalyse (2020) betreffen:

- Schouwen-Duiveland functioneert als één verbonden en samenhangende woningmarkt, met Zierikzee als spin in het web. Ingrepen in de ene kern kunnen dus effect hebben op de situatie in een andere kern in de gemeente.
- In de actualisatie van de woningmarktanalyse verwachten we voor de periode 2020-2030 een (netto) uitbreidingsvraag van 405 woningen op basis van de provinciale huishoudensprognose. Met plannen die aantoonbaar extra huishoudens aantrekken van buiten onze regio kunnen nog 55 woningen extra worden gerealiseerd. Totaal een behoefte van 460 woningen in 10 jaar.
- Op basis van nieuwe cijfers en een actuele prognose is indeling van groei-, balans- en transitiekernen geactualiseerd. De kernen Zierikzee, Burgh-Haamstede en Bruinisse hebben – net als in 2017 – de grootste potentie om de kwantitatieve uitbreidingsvraag te hosten. De kernen Brouwershaven en Renesse worden aangemerkt als transitiekern en de overige kernen worden aangemerkt als balanskern. Kwalitatieve opgaven zijn er overal.
- Toename van het aantal oudere een- en tweepersoonshuishoudens en afname van het aantal gezinnen en jongere huishoudens zet door; dit zorgt voor een duidelijke toename in de vraag naar levensloopbestendige grondgebonden woningen en appartementen en een afname in de vraag naar reguliere – niet levensloopbestendige - grondgebonden woningen.
- Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar zijn (kijkend naar woning- en omgevingskenmerken) kennen de grootste risico's qua toekomstbestendigheid. Het gaat primair om kleine grondgebonden sociale huurwoningen (niet levensloopgeschikt) en om betaalbare (niet levensloopgeschikte) grondgebonden woningen in het koopsegment.
- Op dit moment overschrijdt de totale plancapaciteit met 685 woningen de vraag van circa 405 woningen voor de komende tien jaar ruim. Daarnaast sluiten plannen kwalitatief niet altijd aan op de kwalitatieve behoefte. Dit maakt keuzes noodzakelijk.

Aanbevelingen:

1. Ga uit van een (minimale) uitbreidingsvraag van 405 woningen op Schouwen-Duiveland voor de periode 2020-2030.
2. Onderken verschillen tussen groei-, balans en transitiekernen (niet overal uitbreiding van het aantal woningen) en versterk kernen passend bij opgave.
3. Stuur actief op doorzettende verschuiving in woningvragen (huishoudengroei voor rekening 65-plussers) en kwetsbaarheden bestaande voorraad (circa 800 woningen kwetsbaar, risico's in sociale en goedkope grondgebonden koop).

NU EN VOORUITKIJKEN

Ontwikkelingen in 2021:

- Actualiseren regionale woningmarktafspraken met de provincie (juli 2021 – college van BenW)
Vanwege veranderende inzichten, kaders en cijfers zijn de woningmarktafspraken uit 2014 aan een actualisatie toe. Hierover zijn gesprekken gevoerd op ambtelijk en bestuurlijk niveau. Kaders en uitgangspunten voor de werkwijze en samenwerking tussen gemeente (als regio) en provincie worden hierin vastgelegd. Vaststelling van regionale woningmarktafspraken heeft plaatsgevonden in juli 2021.
- Vaststellen Zeeuwse Woonagenda met gemeenten en provincie (juli 2021 – college van BenW)
De provincie en gemeenten in Zeeland willen een nieuwe manier van samenwerken gericht op de kwaliteit van de woningvoorraad en het leveren van maatwerk. Daarbij is besloten om deze nieuwe manier van werken vast te leggen in een Zeeuwse Woonagenda. Het gedeelde perspectief gaat over het toekomstbestendig maken van de woonvoorraad (levensloopbestendig en klimaatbestendig) en het zorgen voor goede en voldoende geschikte en betaalbare woningen voor de inwoners van Zeeland. Ambtelijke en bestuurlijk is deze Woonagenda voorbereid en zijn stakeholders (corporaties, bouwers, ontwikkelaars en gemeenteraden) betrokken. De Zeeuwse woonagenda is inmiddels vastgesteld.
- Opstellen Structuurvisie Wonen met uitgangspunten Transitiefonds (2021/2022) – college en raad

Wie op Schouwen-Duiveland wil wonen, moet dat kunnen! Door middel van deze Structuurvisie willen we onze ambitie borgen dat er op kernniveau gebouwd kan worden naar behoefte én dat de bestaande woningvoorraad in de kernen ook op lange termijn aantrekkelijk blijft. Hiervoor zijn de vernieuwde afspraken met de provincie van groot belang. Met de Structuurvisie formuleren we spelregels voor het toevoegen van woningbouw. Onderdeel hiervan zijn o.a. transitieprogramma (ruimte voor extra woningen), compensatiemaatregelen (om balans terug te krijgen) en bijdrage aan / gebruik van het Transitiefonds.

- Actualiseren Vastgoedstrategie Zeeuwend (medio 2021) – Zeeuwend in overleg met gemeente Woningcorporatie Zeeuwend (grootste sociale verhuurder van Schouwen-Duiveland) werkt aan het actualiseren van hun vastgoedstrategie. De vastgoed/portefeuillestrategie is leidend voor prestatieafspraken die Zeeuwend wil maken met gemeenten over hun vastgoed, gebiedsontwikkelingen en tactische beslissingen op complex niveau (zoals nieuwbouw, renovatie of verkoop). Hierover vinden op dit moment ambtelijke en bestuurlijke gesprekken plaats.
- Opstellen kernprofielen met woningbouwagenda met investeringen (2021/2022) – Gemeente, Zeeuwend en stads- en dorpsraden
Gelet op alle bovenstaande ontwikkelingen is het gewenst om per kern in beeld te brengen wat de noodzakelijke ingrepen zijn in de bestaande woningvoorraad en welke aanvullende nieuwbouw mogelijk is. Dit zien wij als een verdiepingsslag voor de woningbouw op de stads- en dorpsvisies en willen dit vooral samen doen met de stakeholders van die kern (gemeente, Zeeuwend, dorpsraden, ondernemingsverenigingen enz.). Een eerste overleg met de dorpsraad Burgh-Haamstede hierover heeft plaatsgevonden in juli 2021.

Stappen:

- Hiervoor hebben gemeente en Zeeuwend afgelopen jaren de meeste kernen bezocht om een gevoel en inzicht krijgen in de lopende woningbouwprojecten, de aantrekkelijkheid van bestaande huurvoorraad en de nabije omgeving en mogelijke kansen in de kern.
- Op dit moment worden per kern kernprofielen opgesteld door gemeente en Zeeuwend. Een kernprofiel is een analyse met feitelijke gegevens over de kern (demografisch, sociaal en economisch) en relevant voor wonen.
- Dit kernprofiel dient als basis om in gesprek te gaan met de stakeholders over de woonuitdagingen van die kern in de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw.
- De uitkomsten van dit gesprek worden verwerkt in de SWOT-analyse (sterkt-zwakte-kansen-bedeigingen). Welke opgaven en mogelijkheden zijn er voor deze kern?
- In de laatste stap gaan we in gesprek over de keuzes: Voor wie? Wat? Waar? En wanneer? Dit leidt dan tot een planning met projecten/activiteiten op korte termijn en langere termijn.
- Vanuit de opgave Structuurvisie Wonen hebben we voor iedere kern de grenzen van de kernen bepaald waarbinnen 'Wonen' een positie kan hebben. Tevens zullen er binnen iedere kern structuurversterkende locaties worden aangewezen, die (in die toekomst) 'vrij komen' en zo mogelijk ingevuld kunnen worden met de functie Wonen.

TOT SLOT

Op dit moment is het niet mogelijk een concreet inzicht te geven in aantallen, doelgroepen en type woningen die de komende jaren in Burgh-Haamstede gerealiseerd kunnen worden. Qua locaties zijn onder meer de plangebieden als bedoeld in het uitvoeringsprogramma in beeld. Deze locaties dienen echter nog wel 'getoetst' te worden op basis van het kernprofiel dat voor Burgh-Haamstede wordt opgesteld in 2021.

Het is dus de bedoeling dat onze gemeente met zoveel mogelijk stakeholders het overleg aangaat over het kernprofiel. Met die overleggen/dialogo proberen we een bewustwording bij stakeholders te creëren inzake de kwalitatieve aspecten en het maken van keuzes. De stakeholders worden 'aan het werk gezet' om de koers mede te bepalen.

Daarnaast zijn de nieuwe regionale woningmarktafspraken die we onlangs met de provincie hebben gemaakt, vastgesteld. Dit brengt naast een nieuw afwegingskader (zie hieronder) een veranderende werkwijze met zich mee door onder andere beter mee te bewegen met de vraagverandering, meer inzet op kwaliteit boven aantallen en meer inzet op 'ja, mits' in plaats van 'nee, tenzij'. Dit zal leidend worden in onze werkzaamheden en mogelijkheden voor woningbouw op Schouwen-Duiveland in het algemeen en Burgh-Haamstede in het bijzonder.

Alle lopende en nieuwe woningbouwinitiatieven worden getoetst aan het volgende afwegingskader:

A - Meerwaarde voor de plek en de omgeving

1. Betreft een inbreiding, geen uitbreiding
2. Betreft een structuurversterkende plek
3. Lost een (dreigend) ruimtelijk probleem op (vastgoed, ruimtelijk, milieu)
4. Is een integrale gebiedsontwikkeling (bijvoorbeeld openbare ruimte, voorzieningen)
5. Er is draagvlak bij bevolking en politiek

B - Meerwaarde voor de woningmarkt (zie ook het KWOZ)

1. Is een passend product voor een doelgroep die daar behoefte aan heeft
2. Leidt tot extra doorstroming met lange verhuisketens
3. Draagt bij aan het verkleinen van de kwetsbare woningvoorraad
4. Springt zuinig om met woonprogramma / niet op maximalisatie van aantallen gericht
5. Heeft een prijs-kwaliteit die marktconform is en blijft

C - Kwaliteit van het initiatief zelf

1. Heeft een passende, hoogwaardige beeldkwaliteit
2. Kent een hoge mate van duurzaamheid (energie, circulariteit, klimaatadaptatie)
3. Is in omvang passend bij de schaal van de omgeving
4. Is voldoende flexibel voor tussentijdse aanpassingen (aantal, doelgroep, product)
5. Betreft een vernieuwende woonvorm